

# **BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis imobiliários**

**CNPJ (18.085.673/0001-57)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019  
e relatório do auditor independente**

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

**BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis imobiliários**

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis imobiliários (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2019, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários representava 99,21% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros:

- Avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários;
- Envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e
- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 3 de março de 2020.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges  
Contador CRC-1SP207135/O-2

**BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		-	149
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	222	94
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	<b>5.2</b>	945	1.536
		<b>1.167</b>	<b>1.779</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	<b>5.2</b>	10.057	10.747
		<b>10.057</b>	<b>10.747</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>11.224</b>	<b>12.526</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	<b>7</b>	83	160
Provisões e contas a pagar		51	58
		<b>134</b>	<b>218</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>134</b>	<b>218</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	<b>8.1</b>	9.013	10.849
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	(8)	(8)
Lucros acumulados		2.085	1.467
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>11.090</b>	<b>12.308</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>11.224</b>	<b>12.526</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis imobiliários**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2	1.380	2.362
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.2	618	(295)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<u>1.998</u>	<u>2.067</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	14	12
		<u>14</u>	<u>12</u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(359)	(350)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(72)	(70)
		<u>(431)</u>	<u>(420)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u>1.581</u>	<u>1.659</u>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>		<u>41.000</u>	<u>41.000</u>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<u>38,56</u>	<u>40,46</u>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<u>270,49</u>	<u>300,20</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis imobiliários  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>11.363</b>	<b>(8)</b>	<b>1.662</b>	<b>13.017</b>
Amortização de cotas de investimento integralizadas	<b>8.3</b>	(514)	-	-	(514)
Lucro líquido do exercício		-	-	1.659	1.659
Rendimentos apropriados	<b>7</b>	-	-	(1.854)	(1.854)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>10.849</b>	<b>(8)</b>	<b>1.467</b>	<b>12.308</b>
Amortização de cotas de investimento integralizadas	<b>8.3</b>	(1.836)	-	-	(1.836)
Lucro líquido do exercício		-	-	1.581	1.581
Rendimentos apropriados	<b>7</b>	-	-	(963)	(963)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>9.013</b>	<b>(8)</b>	<b>2.085</b>	<b>11.090</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis imobiliários**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Pagamento de despesas de gestão	-	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(359)	(348)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)	(10)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(70)	(52)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	-	1
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>(438)</b></u>	<u><b>(409)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	14	12
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	1.995	486
Recebimento de juros e atualização monetária	1.284	2.252
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>3.293</b></u>	<u><b>2.750</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Amortização de cotas de investimento integralizadas	(1.836)	(514)
Rendimentos distribuídos	(1.040)	(1.802)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>(2.876)</b></u>	<u><b>(2.316)</b></u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(21)</b>	<b>25</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>243</b>	<b>218</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<u><b>222</b></u>	<u><b>243</b></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 10 de outubro de 2013, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 25 de outubro de 2015 e o início de suas atividades em 13 de novembro de 2013.

O objeto do Fundo é a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição, prioritariamente, dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): (a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI's"); (b) letras hipotecárias ("LH's"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI's"); e (d) outros ativos constantes do artigo 5º do presente Regulamento.

O Fundo deverá investir no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) de seu patrimônio líquido em CRI's.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

As cotas do Fundo estão habilitadas à negociação na B3, entretanto, não há efetivamente negociação das mesmas.

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 03 de março de 2020.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

• Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

• Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

l) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

**3.8 Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

**BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos associados ao Fundo**

**4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do exercício de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**4.1.7 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

**4.1.8 Risco de liquidez**

Como os certificados de recebíveis imobiliários são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de CRI's, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os certificados de recebíveis imobiliários não admitem o resgate de seus certificados, senão quando da amortização total do certificado aplicado pelo Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez dos certificados quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

**4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**4.2.1 Risco de crédito**

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's. Além disso o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez

**4.2.2 Risco de liquidez**

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.3 Risco de mercado**

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF

<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
222	94
<u>222</u>	<u>94</u>

(a) Estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro.

**BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**5.2 De caráter imobiliário**

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

	31/12/2019	31/12/2018
Circulante	11.002	12.283
Não circulante	945	1.536
	<b>11.002</b>	<b>12.283</b>
	10.057	10.747

**(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs**

(a) Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela CIBRASEC e Ápice Securitizadora Imobiliária, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

**Composição da carteira**

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2019										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado
Ápice Sec. Imobiliária	13K0112831	(1)	A+sf	SR - S09	29/11/2013	30/09/2025	IGPM + 9,25%	10	5.065	5.391
CIBRASEC	14F0692665	(1)	A+sf	SR - S237	26/06/2014	26/11/2026	IGPM + 11,00%	8	4.939	5.611
								<b>18</b>	<b>10.004</b>	<b>11.002</b>
31/12/2018										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor de Mercado
Ápice Sec. Imobiliária	13K0112831	(1)	A+sf	SR - S09	29/11/2013	30/09/2025	IGPM + 9,25%	10	6.060	6.132
CIBRASEC	14F0692665	(1)	A+sf	SR - S237	26/06/2014	26/11/2026	IGPM + 11,00%	8	5.843	6.151
								<b>10</b>	<b>11.903</b>	<b>12.283</b>

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Ápice ([www.apicesec.com.br](http://www.apicesec.com.br)), e CIBRASEC ([www.cibrasec.com.br](http://www.cibrasec.com.br)).

**Composição por tipo de lastro e devedor**

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2019	31/12/2018
Ápice Sec. Imobiliária	Lastro em financiamento imobiliário	BKO Desenvolvimento Imobiliário IV Ltda	(a), (b), (e), (j) e	5.391	6.132
CIBRASEC	Lastro em financiamento imobiliário	Pulverizado	(o)	5.611	6.151
				<b>11.002</b>	<b>12.283</b>

**Legendas**

**Lastro**

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
- (2) - Escritura de Superfície
- (3) - CCB
- (4) - Contrato de Compra e Venda
- (5) - Pulverizado
- (6) - Debenture

(\*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

**Regime de Garantias**

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Hipoteca
- (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (i) - Fundo de overcollateral
- (j) - Fiança
- (k) - Alienação fiduciária de ações
- (l) - Fundo de liquidez
- (m) - Fundo de despesa
- (n) - Patrimônio separado
- (o) - Sem garantia real

**Movimentação do exercício**

A movimentação ocorrida na conta de CRI's no exercício está descrita a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>12.279</b>
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	-
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	2.362
Recebimento de juros e atualização monetária	(2.252)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(486)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>11.903</b>
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	-
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	1.380
Recebimento de juros e atualização monetária	(1.284)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(1.995)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>10.004</b>

**6. Encargos e taxa de administração**

**31/12/2019**  
**359**  
**359**

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 1,00% a.a. (um inteiro por cento ao ano) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, incluído na remuneração da ADMINISTRADORA, mas a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo; e (c) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Pela sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da taxa de administração anteriormente mencionada, a GESTORA fará jus à taxa de performance semestral a ser calculada mensalmente com base na valorização da cota acrescida dos rendimentos efetivamente distribuídos aos cotistas, equivalente a 20% (vinte por cento) do valor que exceder o Benchmark ("Taxa de Performance"). A taxa de performance será calculada e apropriada mensalmente e paga semestralmente, em até 15 dias úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da taxa de performance terá início na data da primeira integralização de cotas do Fundo; (ii) sempre que houver amortização de cotas, a Taxa de Performance será excepcionalmente apurada e paga na próxima data de pagamento da Taxa de Performance; (iii) caso a Gestora seja destituída, a Taxa de Performance deverá ser paga proporcionalmente até a data de destituição.

Durante os exercícios de 2019 e 2018 o Fundo não incorreu em despesas com taxa de performance.

**7. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

**BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do exercício	1.581	1.659
Resultado não realizado com aplicações em CRIs	7	(110)
Despesas operacionais não pagas	(7)	10
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(618)	295
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>963</b>	<b>1.854</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>963</b>	<b>1.854</b>
Rendimentos (a distribuir)	(83)	(160)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	160	108
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>1.040</b>	<b>1.802</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>25,37</b>	<b>43,95</b>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

**8. Patrimônio Líquido**

**8.1 Cotas integralizadas**

Cotas de investimentos subscritas  
Cotas de investimentos a integralizar  
**Cotas de investimentos integralizadas**

**Valor por cota (valor expresso em reais)**

<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
41.000	9.013	41.000	10.849
-	-	-	-
<b>41.000</b>	<b>9.013</b>	<b>41.000</b>	<b>10.849</b>
	<b>219,83</b>		<b>264,61</b>

**8.2 Emissão de novas cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve emissão de novas cotas.

**8.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, houve amortizações de cotas do Fundo, com recursos provenientes de amortização de investimentos, conforme demonstrado abaixo:

<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
Data	Valor	Data	Valor
31/01/2019	49	15/01/2018	75
28/02/2019	144	16/02/2018	102
15/03/2019	268	14/05/2018	70
30/04/2019	163	13/06/2018	73
14/05/2019	87	16/07/2018	44
24/05/2019	2	13/08/2018	2
28/06/2019	506	14/09/2018	35
31/08/2019	133	14/11/2018	113
30/09/2019	59		
30/11/2019	250		
	175		
	<b>1.836</b>		<b>514</b>

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

Durante os exercícios anteriores, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 8 (2018 - R\$ 8), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**8.5 Reserva de contingência**

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Lucro líquido do exercício	1.581	1.659
Patrimônio líquido inicial	12.308	13.017
<b>Adições/deduções</b>		
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(1.836)	(514)
	(1.836)	(514)
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>15,10%</b>	<b>13,27%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**10. Encargos debitados ao Fundo**

	<u>31/12/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração - Fundo	359	3,24%	350	2,84%
Outras receitas (despesas) operacionais	72	0,65%	70	0,57%
	<b>431</b>	<b>3,89%</b>	<b>420</b>	<b>3,41%</b>
<b>Patrimônio líquido médio do exercício</b>		<b>11.090</b>		<b>12.308</b>

**11. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**12. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

**13. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

**14. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

**15. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2019			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos</b>				
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	11.002	-	11.002
Cotas de fundo de renda fixa	-	222	-	222
<b>Total do ativo</b>	-	<b>11.224</b>	-	<b>11.224</b>

  

	31/12/2018			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos</b>				
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	12.283	-	12.283
Cotas de fundo de renda fixa	-	94	-	94
<b>Total do ativo</b>	-	<b>12.377</b>	-	<b>12.377</b>

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

**16. Outras informações**

**16.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**16.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**16.3** Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 05 de novembro de 2019, foram aprovadas as seguintes alterações no regulamento: (a) Alterar o regulamento do Fundo de forma que passe a ser destinado exclusivamente a investidores classificados como profissionais, nos termos da IN CVM 554/14.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 30 de dezembro de 2019, foram aprovadas as seguintes alterações no regulamento: (a) A aprovação da proposta de desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de cotistas no fechamento do Fundo em 17 de janeiro de 2020, na proporção de 1:3, de forma que, depois do desdobramento, para cada cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 2 (duas) novas cotas, totalizando 3 (três) cotas. As cotas do Fundo passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 20 de janeiro de 2020 e as novas cotas serão creditadas nas contas de depósito dos cotistas no dia 22 de janeiro de 2020, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes. Assim o total de cotas passa a ser de 123.000 (cento e vinte e três mil) cotas; (b) Nos termos do art. 23 do Regulamento, a realização da 2ª (segunda) emissão de, no máximo, 1.108.600 (um milhão, cento e oito mil e seiscentas) de cotas do Fundo, sem considerar o Lote Adicional de até 20% (vinte por cento), correspondente a até 221.720 (duzentas e vinte e uma mil, setecentas e vinte cotas) Cotas ("2ª Emissão"), no valor de R\$90,21 (noventa reais e vinte e um centavos) por cota ("Preço de Subscrição Por Cota"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), totalizando no máximo R\$ 100.006.806,00 (cem milhões e seis mil e oitocentos e seis reais). As Cotas da 2ª Emissão serão objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução CVM 472, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). Será cobrada uma taxa equivalente a R\$ 4,14 (quatro reais e quatorze centavos) por cota ("Taxa de Distribuição Primária") a ser paga pelos investidores de forma adicional ao Preço de Subscrição por Cota. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

**17. Eventos subsequentes**

**17.1** Após 31 de dezembro de 2019 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**Cristiano Ferreira Vieira**  
Contador  
CRC: SP- 243.293/O-8

**Allan Haddid**  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*